

Образец техзадания мастеру по дизайн- проекту

Код строителя · Калининград

September 17, 2026

Что это за документ

Дальше идёт реальное техническое задание, которое наш мастер получает на руки перед началом работ. Оно собрано из чертежей дизайн-проекта и утверждённой сметы по объекту в Калининграде. Номер квартиры скрыт, всё остальное — как есть, включая объёмы и допуски.

Показываем его дизайнерам с одной целью: чтобы было видно, во что превращается ваш проект до того, как кто-то взял в руки инструмент.

Зачем это нужно именно вам

Мастер не додумывает за вас. Самая частая претензия дизайнера к бригаде — «пересобрали решения под себя». Причина почти всегда одна: мастеру выдали проект целиком и он читает из него то, что понял. Здесь наоборот: из проекта заранее вынуты работы, объёмы и технология по каждому этапу, со ссылками на листы и нормы.

Отступление от проекта согласуется до работ. Любое изменение против чертежа проходит через вас, а не показывается фактом. Если отступили без согласования — переделываем за свой счёт.

Скрытые работы фотографируются до закрытия. Гидроизоляция, разводка в штробах и стяжке, армирование предъявляются и фиксируются актами. Вам не нужно ловить эти моменты, приезжая на объект.

Вы видите объёмы и можете их проверить. В конце документа сведены итоговые площади и метражи: пол, стены, штукатурка, наливной пол, метры кабеля, количество подрозетников и водорозеток. Это те же цифры, что в смете, — расхождений между тем, что посчитано, и тем, что поручено мастеру, не бывает.

Что в документе есть

Разграничение зон ответственности (что в объём не входит и делают другие бригады), нормативная база — СП по отделке, полам, санитарно-техническим системам, электромонтажу и ПУЭ, требования к температурно-влажностному режиму, допуски по отклонениям стен и стяжки, категории качества поверхностей под обои и покраску.

Дальше пятнадцать этапов по порядку: подготовка и защита, демонтаж и устранение недостатков застройщика, кладка и конструкции, черновая электрика, черновая сантехника, стяжки и полы, гидроизоляция, штукатурка, плитка, малярные работы, чистовая сантехника, чистовая электрика. По каждому этапу — таблица работ с объёмами и абзац технологии со ссылкой на норматив.

Чего в документе нет

Дизайна. Подбор материалов, брендов, моделей, цветов и коллекций — полностью ваша зона. В ТЗ попадают только те характеристики, которые влияют на технологию: влагостойкость, класс трубы, сечение кабеля, категория подготовки поверхности.

Мы не спорим с проектом и не предлагаем заказчику «сделать попроще». Если решение технически невыполнимо, мы говорим об этом вам до начала работ и приносим варианты.

Сколько это занимает

Такой документ по готовому дизайн-проекту мы собираем за два дня. Если хотите проверить нас без обязательств — пришлите любой свой проект, по которому реализация уже прошла, и мы сделаем по нему ТЗ и смету бесплатно. Сравните с тем, что получилось на объекте в реальности.

Объект: Калининград, адрес объекта скрыт
Документ: Техническое задание · ред. 28.07.2026

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

Объект: г. Калининград, адрес объекта скрыт.

Назначение документа: задание для бригады, выполняющей черновой, инженерный и чистовой ремонт квартиры. Двери и потолки в объём настоящего ТЗ не входят (выполняют отдельные бригады).

1. Общие сведения об объекте

Квартира евро-планировки. Состав помещений и площади приведены по рабочей смете.

Помещение	Пол, м ²	Стены, м ²	Периметр, м
Спальня	12,5	32,2	14,4
Гостиная (комната)	15,1	34,3	14,3
Кухня-гостиная	17,44	43,4	18,52
Коридор / прихожая	11,55	40,6	17,85
Ванная	4,1	20,3	8,2
Санузел (туалет)	3,1	5,5	7,5
Лоджия 1	2,7	10,2	7,7
Лоджия 2	2,7	8,1	7,6
ИТОГО	69,19	194,6	96,07

Приложения к ТЗ: план квартиры (с мебелью и без), каталог рабочих чертежей «[проект дизайнера]» (планы розеток, электрики, развёртки), утверждённая смета №45 (черновые + инженерия) и смета устранения недостатков застройщика.

2. Общие требования и нормативы

Все работы выполняются в соответствии с действующими нормами:

- СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия» (актуализ. СНиП 3.04.01-87) — штукатурка, шпатлёвка, облицовка, малярные и обойные работы, гидроизоляция.
- СП 29.13330.2011 «Полы» (СНиП 2.03.13-88) — стяжки, наливные полы, покрытия.
- СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы зданий» (СНиП 3.05.01-85) — водоснабжение, канализация, отопление.
- СП 76.13330.2016 «Электротехнические устройства» (СНиП 3.05.06-85) и ПУЭ (7 изд.) — электромонтаж.
- СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» — тёплый пол, вентиляция, кондиционирование.
- СП 163.1325800.2014 — конструкции с применением ГКЛ.
- СП 15.13330.2020 «Каменные и армокаменные конструкции» — кладка перегородок.

Общие условия производства работ:

- Скрытые работы (гидроизоляция, разводка инженерии в штробах и стяжке, армирование) предъявляются заказчику и оформляются актами освидетельствования скрытых работ до их закрытия.
- Температурно-влажностный режим при мокрых процессах: не ниже +5 °С (штукатурка/стяжка), для малярных и обойных работ — +10...+25 °С, без сквозняков; каждый слой сушится до нормативной готовности.
- Отклонение оштукатуренных стен от вертикали — не более 2 мм на 1 м и 10 мм на всю высоту (улучшенная штукатурка); поверхности под обои/покраску — категория качества Q2-Q3.
- Отклонение поверхности пола (стяжки) — не более 2 мм на 2-метровой рейке.
- Материалы применяются в соответствии со спецификацией и рекомендациями производителей; замена — по согласованию с заказчиком.

3. Разграничение работ (что НЕ входит в ТЗ)

- Межкомнатные двери** (полотна, коробки, наличники, фурнитура) — монтаж выполняет отдельная бригада.
- Потолки** (натяжные или иные) — выполняет отдельная бригада. Настоящая бригада обеспечивает готовность стен и закладных под потолок.

ЭТАП 1. Подготовительные работы и защита

Работа	Ед.	Кол-во
Укрытие входной двери и дверного проёма защитной плёнкой	шт	1

Технология (СП 71.13330): до начала пыльных работ входная группа и сохраняемые конструкции защищаются плёнкой; организуется вынос строительного мусора до места складирования. Помещения должны быть подготовлены к мокрым процессам.

ЭТАП 2. Демонтаж и устранение недостатков застройщика

Работа	Ед.	Кол-во
Демонтаж перегородки в 1 кирпич	м²	2,7
Перенос отверстия вентиляции	шт	1
Отбивка некачественной штукатурки со стен	м²	23
Противогрибковая обработка стен спец. составом	м²	3

Технология: демонтаж перегородки — с выносом мусора, без повреждения несущих конструкций и смежной отделки. Отбивка дефектной штукатурки — до прочного основания; после отбивки поверхность обеспыливается, обрабатывается противогрибковым составом и грунтуется. Перенос вентотверстия — с восстановлением герметичности примыкания к вентканалу. Штукатурка выравнивания на этих участках выполняется в составе общего чернового этапа (см. Этап 8), отдельно здесь не дублируется.

ЭТАП 3. Возведение перегородок и конструкции из ГКЛ

Работа	Ед.	Кол-во
Кладка перегородок	м²	2,7
Устройство подиума под сан. оборудование (кладка, стяжка, гидроизоляция)	шт	1
Устройство короба под установку	шт	2
Устройство прямолинейных коробов из ГКЛ на стенах (ванная)	м²	3,0
Устройство короба из ГКЛ (санузел)	м/п	2,7

Работа	Ед.	Кол-во
Устройство прямолинейных коробов из ГКЛ на стенах (кухня)	м/п	2,7
Проклейка швов ГКЛ серпянкой / малярной лентой	м/п	5,4
установка сливного трапа	шт	1

Технология (СП 15.13330, СП 163.1325800): кладка перегородок — на растворе, с перевязкой швов, армированием сеткой в местах примыканий, контролем вертикали и горизонтали. Короба из ГКЛ — на металлокаркасе с шагом стоек не более 600 мм; во влажных зонах — влагостойкий ГКЛВ; швы армируются серпянкой и шпательются. Подиум — с уклоном к трапу и гидроизоляцией.

ЭТАП 4. Инженерия — электромонтаж (черновой)

Работа	Ед.	Кол-во
Штробление ниши под электрощит до 36 модулей	шт	1
Монтаж электрощита до 36 автоматов	шт	1
Штробление стен под электрокабель до 40 мм	м/п	согласно проекта
Прокладка кабеля в штробе (без гофры)	м/п	согласно проекта
Прокладка кабеля по потолку	м/п	согласно проекта
Высверливание чаши под подрозетник	шт	91
Установка подрозетника	шт	91
Установка распределительной коробки	шт	6
Формирование канала для HDMI-кабеля (закладка кабель-канала в стену)	шт	2
Закладная под датчик протечки	шт	3
Заделка штроб	м/п	согласно проекта
устройство выводов под полотенцесушителей и зеркала	—	согласно проекта

Технология (СП 76.13330, ПУЭ): трассы прокладываются вертикально/горизонтально (без диагоналей) согласно электропроекту и каталогу «Розетка»; штробы — не пересекают несущие элементы сверх допустимого. Кабель — сертифицированный, сечение по нагрузке; соединения — только в распаячных коробках с сохранением доступа. Щит комплектуется по проекту, с защитными автоматами и УЗО/дифавтоматами. HDMI-канал закладывается в стену пустой гофрой/каналом для последующей протяжки кабеля. Все скрытые трассы фотофиксируются до заделки.

ЭТАП 5. Инженерия — сантехника (черновая разводка)

Работа	Ед.	Кол-во
Штробление стен под водопроводные трубы до 40 мм (санузлы)	м/п	согласно проекта
Штробление бетонных стен под канализацию 50 мм	м/п	согласно проекта
Прокладка труб водоснабжения	м/п	согласно проекта
Прокладка труб канализации	м/п	согласно проекта
Установка точки водоснабжения (водорозетки)	шт	согласно проекта
Установка инсталляции (без чаши) — черновой монтаж	шт	2
Установка встраиваемого смесителя / гигиенического душа (черновой узел)	шт	2
Установка трапа в подиум	шт	1
Перенос кранов радиатора	шт	2
Шумо- / теплоизоляция труб канализации	м/п	5,4

Работа	Ед.	Кол-во
Устройство гигиенического душа	шт	2

Технология (СП 73.13330, СП 30.13330): водоснабжение — с уклоном и опрессовкой системы до заделки штроб (испытание давлением, акт); канализация — с нормативными уклонами (Ø50 — 0,03; Ø110 — 0,02), ревизиями и шумоизоляцией стояков. Водорозетки выставляются в одной плоскости под чистовую плитку. Скрытые узлы — с ревизионным доступом.

ЭТАП 6. Электрический тёплый пол (лоджии)

Работа	Ед.	Кол-во
Укладка электрического тёплого пола (нагревательный мат/кабель) — Лоджия 1	м²	2,7
Укладка электрического тёплого пола (нагревательный мат/кабель) — Лоджия 2	м²	2,7
Установка терморегулятора с датчиком температуры	шт	2
Штробление и заделка штроб под кабель тёплого пола и датчик	компл.	2

Технология (СП 60.13330, ПУЭ): тёплый пол — только на двух лоджиях (по квартире водяного тёплого пола нет). Нагревательный мат/кабель укладывается на подготовленное основание и заводится в слой плиточного клея; датчик температуры — в гофрированной трубке между витками с доступом для замены; терморегулятор — на стене. До и после укладки замеряется сопротивление изоляции нагревательной секции (акт). Монтаж выполняется перед облицовкой лоджий керамогранитом (см. Этап 11).

ЭТАП 7. Гидроизоляция (мокрые зоны)

Работа	Ед.	Кол-во
Гидроизоляция полов (санузлы)	м²	7,2
Гидроизоляция стен (санузлы)	м²	25,8

Технология (СП 71.13330): обмазочная гидроизоляция в 2 слоя с заходом на стены не менее 200 мм (в зоне душа — на всю высоту), проклейкой углов и примыканий гидроизоляционной лентой, обработкой мест ввода коммуникаций. Пролив/проверка на герметичность — с оформлением акта скрытых работ.

ЭТАП 8. Черновая отделка стен и откосов

Работа	Ед.	Кол-во
Грунтование стен	м²	237
Штукатурка выравнивания стен (Ротбанд)	м²	198
Установка штукатурных уголков (перфорированных)	м/п	62,88
Штукатурка откосов	м/п	30,17

Технология (СП 71.13330): основание обеспыливается и грунтуется грунтом глубокого проникновения; штукатурка по маякам, улучшенного качества — отклонение не более 2 мм на 1 м и до 10 мм на высоту; на внешних углах — перфорированные уголки; откосы выводятся под единый угол «на рассвет». Сушка до набора прочности перед шпатлеванием.

ЭТАП 9. Стяжка и выравнивание пола

Работа	Ед.	Кол-во
Грунтование пола	м²	7,2
Финишное выравнивание стяжки наливным полом	м²	54,84

Технология (СП 29.13330): основание грунтуется; наливной пол выполняется по маякам/реперам, отклонение — не более 2 мм на 2 м; демпферный шов по периметру. Полное высыхание до укладки чистовых покрытий (влажность основания в норме под клей/ламинат).

ЭТАП 10. Чистовая подготовка стен (шпатлёвка)

Работа	Ед.	Кол-во (ориентир.)
Грунтование стен (межслойное)	м ²	по площади стен
Протягивание штукатуркой углов/зон плинтуса (до 30 см)	м/п	77,2
Сплошная шпатлёвка стен в 1 слой (старт / ротбанд)	м ²	168,5
Шпатлёвка стен под оклейку обоями (до 2 слоёв с ошкуриванием)	м ²	168,5
Шпатлёвка стен под декоративную штукатурку	м ²	10
Поклейка стеклохолста на стены под штукатурку декоративную	м ²	10
Протяжка поверхности стен шпатлёвкой «мультифиниш» — кухня	м ²	43,4
Монтаж / финиш откосов (ГКЛ или штукатурка, грунт, шпатлёвка, шлифовка)	м/п	согласно проекта

Технология (СП 71.13330): каждый слой грунтуется; шпатлёвка наносится тонкими слоями с межслойной сушкой и ошкуриванием; финишная поверхность под обои — категория Q2, под покраску (кухня) — Q3, без видимых дефектов при боковом свете. Углы усиливаются уголком/лентой.

ЭТАП 11. Облицовка керамогранитом (санузлы, лоджии)

Помещение / работа	Ед.	Кол-во
Ванная — пол, керамогранит	м ²	4,1
Ванная — стены, керамогранит	м ²	20,3
Санузел — пол, керамогранит	м ²	3,1
Санузел — стены, керамогранит	м ²	5,5
Лоджия 1 — пол, керамогранит	м ²	2,7
Лоджия 2 — пол, керамогранит	м ²	2,7
Затирка швов эпоксидной затиркой	м ²	по площади плитки
Запил края плитки под 45°, высверливание отверстий	м/п / шт	по месту
высверливания отверстий под закладную датчика протечки	шт	2
устройство скрытого люка из керамогранита	шт	2

Технология (СП 71.13330, СП 29.13330): укладка на клей на подготовленное гидроизолированное основание, с соблюдением плоскости (просвет под 2 м рейкой ≤ 2 мм), ширины и совпадения швов; подрезка и запил кромок под 45° на внешних углах; затирка эпоксидная во влажных зонах. Выходы коммуникаций — аккуратное высверливание коронкой.

ЭТАП 12. Чистовые полы (жилые, кухня, коридор)

Помещение	Ед.	Кол-во
Спальня — ламинат с подложкой	м ²	12,5
Гостиная — ламинат с подложкой	м ²	15,1
Кухня-гостиная — ламинат с подложкой	м ²	17,44
Коридор — ламинат с подложкой	м ²	11,55
устройство порошков	шт	2

Помещение	Ед.	Кол-во
укрытие чистого покрытия пола гофрокартоном	м²	67
Итого ламинат	м²	≈ 56,6

Технология (СП 29.13330): укладка по ровному сухому основанию на подложку, плавающим способом, с компенсационными зазорами у стен (8–10 мм) и порогами в проёмах; влажность основания в пределах допуска. Плинтус — по чистовой стене после отделки.

ЭТАП 13. Чистовая отделка стен

Работа	Ед.	Кол-во
Оклейка стен обоями (вся квартира: жилые, кухня, коридор, лоджии)	м²	по площади стен
Нанесение декоративной штукатурки (акцентная зона)	м²	10
Окраска откосов, углов	м/п	по месту
устройство плинтосов по периметру квартиры	—	согласно проекта

Технология (СП 71.13330): обои под покраску клеятся встык, без пузырей и расхождения швов, на подготовленное (Q2) основание; окраска — в 2 слоя валиком, равномерно, без непрокрасов и наплывов. Декоративная штукатурка (10 м²) наносится на выделенной акцентной зоне (по согласованию с заказчиком) на подготовленное шлифованное основание, с финишной защитой согласно системе материала.

ЭТАП 14. Чистовая сантехника (установка оборудования)

Работа	Ед.	Кол-во
Установка ванны + монтаж экрана под ванну (каркас под плитку)	шт	1
Установка инсталляции с чашей (подвесной унитаз) — ванная / санузел	шт	2
Установка тумбы с раковиной — ванная / санузел	шт	2
Установка смесителей / гигиенического душа	шт	2
Установка встраиваемого смесителя / гигиенического душа	шт	2
Установка смесителя душевой	шт	1
Установка тропического душа (санузел)	шт	1
Монтаж стеклянных шторок для душевого поддона (санузел)	шт	1
Установка полотенцесушителя (электрического)	шт	2
Герметизация швов ванны / раковины / унитаза	м/п	16
Установка / навеска радиаторов на существующие места (без замены)	шт	3

Технология (СП 73.13330): сантехприборы монтируются по уровню, с надёжной фиксацией к несущим элементам (инсталляции — к раме, анкерно); соединения герметичны, доступ к запорной арматуре сохранён; примыкания к плитке — санитарный герметик. После монтажа — проверка на протечки и работоспособность.

ЭТАП 15. Чистовая электрика (установка механизмов)

Работа	Ед.	Кол-во
Установка механизмов розеток / выключателей	шт	по проекту
Установка проходных выключателей	шт	3
Установка светильников накладных / бра	шт	по проекту

Технология (СП 76.13330, ПУЭ): механизмы устанавливаются в подрозетники в одной плоскости и по уровню; подключение по маркировке проекта; проверка фаз, заземления, работоспособности групп. Светильники — согласно плану потолочного освещения (после монтажа потолка смежной бригадой).

Итоговые ориентиры по объёмам

- Площадь пола (всего): **69,19 м²**; чистовой ламинат $\approx 56,6$ м²; керамогранит (санузлы + лоджии) $\approx 15,3$ м².
- Площадь стен под отделку: **194,6 м²**; из них облицовка керамогранитом (санузлы) $\approx 25,8$ м²; обои под покраску — остальные помещения; декоративная штукатурка — 10 м².
- Штукатурка выравнивания стен — 198 м²; наливной пол — 54,84 м².
- Электрика: кабель в штробе 55,4 м/п + по потолку 156 м/п; подрозетники 91 шт; щит до 36 модулей.
- Сантехника: водорозетки 14 шт; инсталляции 2; разводка ВС/К — 14,6 / 8 м/п.

Настоящее ТЗ является рабочим документом и может уточняться по согласованию с заказчиком. Двери и потолки выполняются отдельными бригадами и в объём данного ТЗ не входят.